



SF REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
順豐房地產投資信託基金

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之集體投資計劃)

股份代號：2191

2023
中期報告



關於順豐房託

順豐房託(股份代號：2191)是在香港聯交所主板上市的首個以物流物業為主的房地產投資信託基金。順豐房託是獲證監會認可並由信託契約所組成的一項集體投資計劃。

順豐房託的投資重點是全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於物流物業。順豐房託的投資組合目前包括位於香港青衣以及中國內地佛山、蕪湖與長沙的四項物業。該四項物業全部均為現代物流物業，戰略性地地位處香港及中國內地的主要物流樞紐。

關於房託管理人

順豐房託由房託管理人(即順豐房託資產管理有限公司)管理，其主要職責是根據信託契約並純粹為基金單位持有人的利益而管理順豐房託及其所有資產。

關於順豐控股股份

順豐控股股份有限公司為一間於中國成立且其股份於深圳證券交易所上市的公司，並為順豐房託的發起人及控權單位持有人。順豐控股股份是中國及亞洲第一大、全球第四大綜合物流服務提供商。其圍繞物流生態圈，持續完善服務能力，業務拓展至時效快遞、經濟快遞、快運、冷運及醫藥、同城急送、供應鏈及國際業務(含國際快遞、國際貨運及代理、供應鏈)等八個物流板塊，能夠為客戶提供國內及國際端到端一站式供應鏈服務。

目錄

表現摘要	2
管理層討論及分析	3
企業管治	11
權益披露	19
其他資料	22
關連人士交易	24
獨立核數師審閱報告	30
簡明綜合中期財務資料	32
簡明綜合收益表	32
簡明綜合全面收益表	33
簡明綜合資產負債表	34
簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表	36
綜合分派表	37
簡明綜合現金流量表	38
簡明綜合中期財務資料附註	39
績效表	69
財務概要	70
詞彙	71
公司資料	封底 內頁

表現摘要

於2023年6月30日⁽¹⁾

出租率



98.2%

2022年12月31日：98.2%

—— 持平

投資組合估值

中國內地
19%



香港
81%

2022年12月31日：73.776億港元

—— 持平

資產負債比率



33.6%

2022年12月31日：33.9%

↓ 0.3個百分點

基金單位持有人每基金單位 應佔資產淨值



5.34港元

2022年12月31日：5.32港元

↑ 0.4%

派息比率



100%

2022年12月31日：100%

—— 持平

(1) 與2022年12月31日比較

截至2023年6月30日止六個月⁽²⁾

收益



2.236億
港元

2022年6月30日：
1.975億港元

↑ 13.2%

物業收入淨額



1.807億
港元

2022年6月30日：
1.616億港元

↑ 11.8%

每基金單位分派



14.64
港仙

2022年6月30日：
13.67港仙

↑ 7.1%

(2) 與截至2022年6月30日止六個月比較

市場概覽

於報告期內，全球經濟狀況仍然複雜，通脹高企加上利率上升阻礙業務發展及增長。然而，中國內地重新通關帶動包括釋放消費者對商品及服務的積壓需求等經濟活動，以致第一季度的宏觀經濟表現相對樂觀。不過，增長勢頭於第二季度放緩，拖慢了經濟復甦的步伐。

儘管復甦緩慢，中國內地的物流服務需求在國內消費增加及廣受歡迎的直播平台帶動電子商務需求急升的支持下仍保持穩健。由於疫情導致消費模式轉向線上，2023年上半年的實物商品網上零售額及快遞包裹量持續增長。上述穩固的市場發展基礎支持整體物流業的業務增長及對物流倉庫設施的需求。

於香港，前往中國內地的旅遊限制在今年年初放寬，整體商業氛圍向好，而訪港旅遊業及本地需求有望於2023年持續帶動經濟增長。然而，商品出口在已發展市場的增長放緩下持續疲弱，但部分被內地經濟復甦所抵銷。整體而言，在跨境物流需求逐漸恢復的支撐下，物流服務及現代倉庫設施的需求維持穩健。由於新供應有限，現代物流物業的整體供應依然緊張，而在電子商務、冷藏及第三方物流服務的持續需求下，整體空置率保持於低單位數。

從投資角度來看，經濟復甦不穩以及貨幣及財政政策存在的不確定性對作出投資決定造成影響，導致中國內地及香港主要資產類別的重要交易減少。

管理層討論及分析

運營回顧

	於2023年 6月30日 的可出租 面積 (平方米)	於2023年 6月30日 的出租率	於2022年 12月31日 的出租率	於2023年 6月30日 順豐集團 所佔可 出租面積 百分比	於2023年 6月30日 的內部/ 外部 租戶數目 ⁽¹⁾
青衣物業	160,322	97.3%	97.3%	65.9%	2/6
長沙物業	119,922	98.8%	99.1%	75.4%	3/11
佛山物業	84,951	100.0%	100.0%	99.9%	1/1
蕪湖物業	62,698	96.7%	96.4%	90.0%	2/16
總計	427,893	98.2%	98.2%	78.9%	8/34

附註：

(1) 內部租戶指來自順豐集團的租戶。

順豐房託的投資組合包括四項現代物流物業，戰略性地位處香港青衣以及中國內地的湖南省長沙、廣東省佛山及安徽省蕪湖。該四項物業均處於主要物流樞紐，是為了支援順豐集團的成員公司的物流運營而開發。佛山物業是一項為順豐集團「量身訂造」且近乎全部已向其出租的物業，而其他三項物業為多租戶物業且大部分由順豐集團租用。

房託管理人採取主動的資產管理方針，將客戶滿意度列為首位，並與租戶建立穩健長久的關係。透過與租戶保持持續的溝通，房託管理人得以了解彼等不斷發展的業務，並提供靈活的租賃計劃以迎合彼等的需要。由於上述舉措，投資組合的整體出租水平於2023年6月30日持續維持在98.2%的高位（2022年12月31日：98.2%）。

於2023年6月30日，順豐集團租戶佔可出租面積約78.9%，並於報告期內為總收益提供約73.1%的貢獻。順豐房託與順豐集團（一家國際業務不斷拓展的中國領先物流企業）所建立的穩健合作關係，使其可受惠於新經濟的增長，而新經濟的特點是以優質物流設施作為支撐的電子商務及高效供應鏈網絡。此外，已與順豐集團租戶簽訂的物業現存租約大部分於2026年方會到期，提供了鞏固的根基及高度穩定的收入。

於2023年8月17日，房託管理人成功續簽或重新出租全部將於2023年到期的倉庫租約。房託管理人旨在透過繼續鞏固與現有租戶的關係及透過靈活的租賃計劃吸引新租戶，維持穩健的投資組合出租率。

香港

於2023年上半年，青衣物業展現強勁表現。由於房託管理人採取主動的租賃策略，令其成功續簽或重新出租所有將於2023年到期的租約，而續租租金平均上調12.4%。這令物業於2023年6月30日的出租率維持於97.3%（2022年12月31日：97.3%），幾乎所有倉庫已租出，但部分配套辦公室仍然空置。

順豐集團亦計劃於2023年下半年擴展至新的倉庫空間，進一步提高青衣物業及順豐房託的收入穩定性。

中國內地

順豐房託於中國內地的三個物業於2023年上半年亦展現出穩定的運營表現。於2023年6月30日，長沙物業、佛山物業及蕪湖物業的出租率分別為98.8%、100.0%及96.7%（2022年12月31日：分別為99.1%、100.0%及96.4%）。

於2023年8月17日，長沙物業全部將於2023年到期的倉庫租約已獲續簽或重新出租。佛山物業仍維持近乎全部由順豐集團租用。蕪湖物業過半數將於2023年到期的配套辦公室及宿舍已獲續簽或重新出租，而倉庫則繼續全部由順豐集團租用。

管理層討論及分析

財務回顧

財務表現

運營業績

	收益			物業收入淨額 ⁽¹⁾		
	截至6月30日止六個月					
	2023年	2022年	變動	2023年	2022年	變動
香港	千港元	千港元	%	千港元	千港元	%
青衣物業	161,318	156,870	+2.8	133,388	130,453	+2.2
中國內地	人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%
長沙物業 ⁽²⁾	22,594	943	不適用	17,531	754	不適用
佛山物業	23,337	23,312	+0.1	18,809	18,957	-0.8
蕪湖物業	9,418	9,455	-0.4	6,607	6,780	-2.6
總計	55,349	33,710	+64.2	42,947	26,491	+62.1

附註：

(1) 鑒於折舊屬非現金性質，故分析並未計及折舊。

(2) 截至2022年6月30日止六個月的長沙物業數據涵蓋自2022年6月24日（長沙物業收購日）起至2022年6月30日止期間。

於報告期內，順豐房託錄得2.236億港元的收益，按年增長13.2%。這主要由於在2022年6月收購的長沙物業所帶來的貢獻所致。扣除4,290萬港元的物業運營開支後，物業收入淨額增加11.8%至1.807億港元。

物業運營開支包括獨立第三方收取的樓宇管理費1,330萬港元(2022年6月30日：1,100萬港元)及運營管理人(為順豐集團的附屬公司)收取的樓宇管理費130萬港元(2022年6月30日：80萬港元)，以及旨在產生附加服務收入而提供服務所產生的費用680萬港元(2022年6月30日：750萬港元)。餘下的物業運營開支主要包括其他稅項、政府租金及差餉、維修及保養以及公用服務費用。

報告期的財務成本為5,350萬港元(2022年6月30日：2,440萬港元)，包括銀行借款的利息開支5,310萬港元(2022年6月30日：2,400萬港元)及債務成本攤銷。

包括投資物業的公允價值收益7,110萬港元(2022年6月30日：2.104億港元)，順豐房託於2023年上半年錄得除稅後溢利1.482億港元，低於去年同期的2.748億港元。收購長沙物業所帶來的貢獻增加被投資物業的公允價值收益下降和由於港元貸款利率上升及收購長沙物業產生的額外借款導致財務成本增加所抵銷。

分派

報告期的未經審核可供分派收入總額為1.171億港元(2022年6月30日：1.094億港元)，為信託契約所載的調整後與基金單位持有人交易前的溢利，主要包括扣除本報告綜合分派表所載的投資物業公允價值變動7,110萬港元、補回遞延稅項開支3,120萬港元及以基金單位代替現金的應付房託管理人費用1,300萬港元。

董事會已決議就報告期宣派每基金單位分派14.64港仙(2022年6月30日：13.67港仙)，按年增長7.1%，而派息比率為100%。

按報告期最後一個交易日的基金單位收市價2.78港元計算，該分派的年度化分派收益率為10.6%。該分派將於2023年9月25日(星期一)派付予於2023年9月1日(星期五)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的基金單位持有人。

管理層討論及分析

財務狀況

於2023年6月30日，總資產為77.612億港元(2022年12月31日：78.175億港元)，主要包括73.776億港元(2022年12月31日：73.776億港元)的投資物業。總負債為34.930億港元(2022年12月31日：35.575億港元)，包括26.116億港元(2022年12月31日：26.501億港元)的銀行借款，其中21.568億港元(2022年12月31日：21.564億港元)為港元貸款及4.548億港元(2022年12月31日：4.937億港元)為人民幣貸款。每基金單位資產淨值為5.34港元(2022年12月31日：5.32港元)。

經計及於2022年初訂立的利率掉期合約後，報告期的總借款、港元借款和人民幣借款的加權平均實際年利率分別為4.03%、3.86%及4.77%(2022年12月31日：分別為2.94%、2.52%及5.36%)。順豐房託的資產負債比率(定義為總借款佔總資產的百分比)為33.6%(2022年12月31日：33.9%)，而總負債佔總資產的百分比為45.0%(2022年12月31日：45.5%)。

投資組合估值

順豐房託的總估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司使用收益資本化法並參考市場可資比較數據對物業進行估值。

下表概述順豐房託物業於2023年6月30日及2022年12月31日的估值。

	於2023年		於2022年		半年	半年	於2023年	於2022年
	6月30日的估值		12月31日的估值		環比變動	環比變動	6月30日	12月31日
	百萬元		百萬元		(以港元計值)	(以當地	的資本化率	的資本化率
						貨幣計值)		
香港	百萬元		百萬元		%	%	%	%
青衣物業	5,990.0		5,944.0		+0.8	+0.8	4.25	4.25
中國內地	百萬元	人民幣百萬元	百萬元	人民幣百萬元	%	%	%	%
長沙物業	604.7	559.5	624.8	559.4	-3.2	+0.02	5.25	5.25
佛山物業	538.7	498.4	556.4	498.1	-3.2	+0.06	5.25	5.25
蕪湖物業	244.2	226.0	252.4	226.0	-3.2	-	5.50	5.50
小計	1,387.6	1,283.9	1,433.6	1,283.5	-3.2	+0.03		
總計	7,377.6		7,377.6		-			

於2023年6月30日，青衣物業及中國內地物業的估值分別為59.900億港元及13.876億港元（2022年12月31日：分別為59.440億港元及14.336億港元）。整體而言，於2023年6月30日，順豐房託投資組合的估值為73.776億港元，與2022年12月31日持平。人民幣貶值產生的匯兌虧損，以致以港元計值的中國內地物業的估值下跌，抵銷了青衣物業估值的輕微增長。以當地貨幣計值，在穩定的資本化率及市場租金溫和增長的支持下，中國內地物業的估值持平。

資本管理

順豐房託於報告期末的銀行融資包括：

- (i) 一項本金金額達21.59億港元的五年期（於2026年5月到期）貸款融資（「港元定期貸款」），利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，以及一項本金金額達2.50億港元的一年期循環貸款融資（「港元循環貸款」，連同港元定期貸款統稱為「港元貸款」），利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。港元貸款以青衣物業及其租金收款賬戶作為擔保；
- (ii) 分別就佛山物業及蕪湖物業作出的兩項本金金額達人民幣1.20億元及人民幣1.00億元並按固定利率計息的五年期（於2026年4月到期）貸款融資（統稱為「佛山及蕪湖人民幣貸款」）。於2022年下半年，房託管理人成功進行磋商，將固定年利率由5.50%下調至4.50%。佛山及蕪湖人民幣貸款以佛山物業以及佛山物業與蕪湖物業兩者的租金收款賬戶作為擔保；及
- (iii) 一項本金金額達人民幣2.75億元的八年期貸款融資（「長沙人民幣貸款」），按全國銀行間同業拆借中心緊接提款日前一個營業日公布的五年以上貸款市場報價利率上浮利差計息並每年更新。於報告期內，房託管理人成功進行磋商，將基準點差由0.55%下調至0.20%，使報告期末的總利率下降至4.40%。長沙人民幣貸款以長沙物業及長沙物業的租金收款賬戶作為擔保。

於2023年6月30日，港元定期貸款已全數被提取，而於報告期內港元循環貸款則未被提用。

於2022年初，順豐房託訂立利率掉期合約（於2026年2月到期），以對沖港元定期貸款9.00億港元，藉此減低利率波動的影響。於2023年6月30日，港元定期貸款的未償還金額中約有41.7%乃按固定利率計息。於報告期後，順豐房託於2023年7月訂立短期利率掉期合約（於2023年12月到期），以對沖港元定期貸款餘下的12.59億港元。作出此舉乃為保障於市場預期2023年下半年利率持續高企時免受其不利影響。房託管理人將密切監察利率變動，並可能於適當時候利用金融工具調整定息及浮息債務的比例，以對沖利率風險。

管理層討論及分析

於報告期內，順豐房託分別約27.9%及26.5%（2022年6月30日：20.6%及19.4%）的收益及物業收入淨額以人民幣計值。該等收益及物業收入淨額在計算向基金單位持有人的分派時須兌換為港元。人民幣兌港元匯率的未來波動可能會影響對基金單位持有人的分派。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施以降低外匯風險。

於2023年6月30日，順豐房託擁有2.210億港元（2022年6月30日：2.741億港元）的現金及銀行結餘總額以及2.50億港元（2022年6月30日：2.50億港元）的備用銀行融資。經考慮其運營所產生的經常性收入、現時的現金狀況以及備用資金來源後，房託管理人認為順豐房託擁有足夠的財務能力以滿足其營運資金及資本開支要求。

展望及策略

展望未來，經濟前景仍然不明朗，部分發達經濟體的增長呈放緩趨勢。此外，抗通脹措施導致利率處於高位，拖慢業務投資及擴充決策等方面的進度。

於疫情後，社會對高效可靠的物流服務的需求轉變對帶動香港及中國內地物流業的持續增長有著舉足輕重的作用。有關需求增長帶動對該等地區現代物流資產的需求。儘管鄰近香港機場的相對大型發展項目預期將於2023年落成，但預期現代物流倉庫的整體供應量仍然緊絀。因此，租戶將繼續尋求優質物流空間，而這將可支持租金水平。

於中國內地，預期物流資產的新供應量將於2023年迎來高峰。儘管這些供應可能為若干細分市場帶來租金下行壓力，但由於消費及物流服務增長，預期整體出租率將維持在相對穩定的水平。若干設有完善基礎設施的細分市場（尤其是包括大灣區的華南地區）將預期展現出韌性。長遠而言，預期第三方物流供應商、來自電子商務的需求增長以及來自高端生產商、新能源行業及跨境零售商所湧現的新增長動力將支持該等細分市場。

順豐房託擁有一位處戰略位置的優質資產所組成的投資組合，並加上與主要租戶順豐集團的穩健合作夥伴關係。憑藉該等優勢，房託管理人在應對經濟逆境時保持審慎樂觀的方針。房託管理人將以有序的方式積極管理順豐房託，並準備在收購機會出現時把握機會，藉以為基金單位持有人帶來可持續的回報。

順豐房託致力秉持高企業管治標準，其企業管治框架著重透明度、問責性及獨立性。

房託管理人深知良好的企業管治對順豐房託的暢順、有效及具透明度的運營以及其吸引投資、保障基金單位持有人及持份者利益，及提升基金單位持有人價值的能力至關重要。因此，房託管理人堅持依循一套強大的道德價值觀來培養誠信文化，以維護高標準的商業道德及提高所有員工的反貪能力和意識，同時致力秉持高企業管治標準，並為順豐房託制定政策與程序，提倡以具透明度且含內在制衡機制的方式運營。

房託管理人已就順豐房託的管理及運營採納合規手冊。合規手冊載列主要流程、系統以及政策與程序，包括企業管治政策。

認可架構

順豐房託為證監會根據證券及期貨條例第104條認可之集體投資計劃、受房地產投資信託基金守則規管及由信託契約所組成。房託管理人獲證監會根據證券及期貨條例第116條發牌以進行受規管的資產管理活動。房託管理人有三名根據證券及期貨條例及房地產投資信託基金守則所規定的負責人員，彼等的姓名載於本報告「公司資料」一節。

受託人為一間根據香港法例第29章受託人條例第77條註冊的信託公司，並為根據房地產投資信託基金守則合資格擔任證券及期貨條例項下認可的集體投資計劃的受託人。

受託人與房託管理人互相獨立。根據信託契約，受託人負責代表基金單位持有人妥善保管順豐房託的資產及監管房託管理人的活動，以確保順豐房託遵守相關組成文件及其適用的監管規定。房託管理人在純粹以基金單位持有人的利益為前提下根據信託契約管理順豐房託及其資產以及按普通法規定履行其作為順豐房託管理人的責任，特別是確保純粹在基金單位持有人的利益下專業管理順豐房託資產的財務及經濟事宜。

房託管理人的董事會

董事會負責順豐房託的整體企業管治事宜。董事會行使其在房託管理人組織章程細則所界定的一般權力管理順豐房託的業務及事務，並確保維持穩健的風險管理及內部監控系統。

人數及組成

董事會目前由10名董事組成，包括一名執董（即行政總裁）、四名非執董（其中一名為董事會主席）及五名獨董。董事會認為，現時董事會的人數最為理想，且組成均衡，有利於高效決策。董事的姓名載於本報告「公司資料」一節。

於報告期內及截至本報告批准日期，董事會成員概無變動。

獨立非執行董事

10名董事會成員中有五名(50%)為獨董。此強大的獨立代表性能夠確保獨董的意見在董事會內具有影響力。獨董就管理層的建議提出建設性的質詢並作出獨立判斷，且為順豐房託及基金單位持有人的整體利益而客觀行事。

各獨董的任期為三年，須最少每三年一次在順豐房託基金單位持有人周年大會上輪值告退並經基金單位持有人重選連任。任何擔任董事職務連續達九年的獨董須於順豐房託隨後的下屆基金單位持有人周年大會及此後每三屆的順豐房託基金單位持有人周年大會上，經基金單位持有人以普通決議案方式重選連任。

董事會主席及行政總裁

董事會主席（由王衛先生擔任）的職責與行政總裁（由翟迪強先生擔任）的職責明確工作劃分，以加強問責性及責任承擔。根據合規手冊，董事會主席必須為非執董。彼負責董事會的整體領導。行政總裁為執董並負責日常管理及監督管理層以確保順豐房託及房託管理人的運營符合既定戰略、政策及法規。

房託管理人的董事委員會

董事會成立了四個董事委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會與披露委員會，以協助董事會履行其若干方面的職責。每個董事委員會均受其書面職權範圍所規限。

所有董事委員會均獲提供足夠資源以履行其職責，並於有必要時獲得專業意見，費用由房託管理人承擔。

投資委員會

投資委員會主要負責就建議收購及／或出售資產進行評估及提出建議；檢討資本管理策略(包括對沖活動)、融資及再融資安排以及投資與財務風險並提出建議；以及檢討資金管理方面的財務權限與政策或程序並提出修改建議。

於本報告批准日期，投資委員會包括以下四名成員：

何捷** (主席)

翟迪強*

陳明德***

饒群林***

* 執行董事

** 非執行董事

*** 獨立非執行董事

審核委員會

審核委員會主要負責建立及維持有效的內部財務申報系統以及內部監控及風險管理系統；確保財務報表的質素及完整性；提名獨立外聘核數師；以及就成本、工作範圍及表現等各方面檢討外部審核工作是否充分。

於本報告批准日期，審核委員會包括以下四名成員：

陳懷林*** (主席)

何立基***

陳明德***

郭淳浩***

*** 獨立非執行董事

最少一名審核委員會成員須具備上市規則第3.10(2)條(猶如該規則適用於順豐房託)所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長，而該成員為陳懷林先生。

提名及薪酬委員會

提名及薪酬委員會主要負責檢討董事會及董事委員會的架構、人數及組成；就董事會及董事委員會的成員變動提出建議；為物色及評估董事職務候選人而制定標準；評估獨董的獨立性；審閱、執行及監督董事會多元化政策；審閱、執行及監督董事提名程序；監督及制定整體薪酬策略及政策、薪酬水平及人事繼任計劃；以及就董事的薪酬待遇向董事會提出建議。

於本報告批准日期，提名及薪酬委員會包括以下四名成員：

何立基*** (主席)

何捷**

陳懷林***

郭淳浩***

** 非執行董事

*** 獨立非執行董事

披露委員會

披露委員會主要負責審閱與向基金單位持有人披露資料相關的事項及須刊發的公告，以確保所披露的資料為準確、完整及無誤導成份。

於本報告批准日期，披露委員會包括以下三名成員：

陳明德*** (主席)

陳懷林***

何立基***

*** 獨立非執行董事

處理利益衝突的程序

順豐房託投資於全球可產生收入的房地產，而初步聚焦於香港及中國內地的物流物業。雖然順豐控股股份的主要業務並非物業租賃，但其若干附屬公司在中國內地從事物流物業的投資、發展及管理。管理順豐房託的房託管理人為順豐控股股份的間接附屬公司。因此，房託管理人、順豐房託及順豐控股股份之間可能會出現利益衝突的情況。運營管理人為順豐控股股份的間接附屬公司，亦有為順豐集團旗下的物業及實體提供服務。運營管理人可能在順豐集團的其他活動中在運營層面上面臨利益衝突。於報告期內，四名非執董（即王衛先生、何捷先生、黃美智女士及甘玲女士）於順豐控股股份及／或其附屬公司中擔任董事、持有股份權益或出任高級管理層職位，故彼等可能在參與本集團及順豐集團的業務時存在利益衝突。

為減低與順豐集團的潛在利益衝突，房託管理人在董事會中維持獨董的強大代表性，該等獨董與順豐集團並無關連，故可純粹以順豐房託的利益獨立行事，並可處理與順豐集團的任何潛在利益衝突。

對於獲聘以分別管理佛山物業、蕪湖物業及長沙物業的運營管理人，房託管理人已規定若干敏感的運營職能（如租賃及營銷職能）須由運營管理人內部的特定專責團隊負責執行。該等專責團隊所屬人員的績效僅以彼等對管理順豐房託物業的成效來衡量，從而有效地使運營管理人的利益與順豐房託及基金單位持有人的利益達成一致。房託管理人亦要求運營管理人實施如「職能分隔制度」、控制訪問權限的信息技術系統及清晰的報告機制等措施，以保護與順豐房託物業相關的敏感物業管理資料不會被順豐集團的成員公司利用而損害本集團。

此外，房託管理人已採納以下措施以整體處理利益衝突：

- 房託管理人為順豐房託的專屬管理人，故不會管理任何其他房地產投資信託基金；
- 房託管理人將確保其在行使職能上可獨立於其股東，而房託管理人的管理團隊全屬全職僱員，只專責本集團的業務運營；
- 房託管理人於合規手冊內已訂立處理利益衝突的程序；
- 房託管理人已訂立監控程序，以監察順豐房託與其關連人士的關連人士交易；
- 處理涉及董事或順豐房託主要持有人或其他關連人士的利益衝突須召開實體董事會會議，而於有關事項中並無擁有重大利益的所有獨董均須出席會議；及
- 於事項中擁有重大利益的董事須於有關董事會會議上就相關決議案放棄投票權，且不予計入該會議的法定人數。

舉報及反貪腐

房託管理人已採納一項舉報政策為僱員設立適當的安排，確保彼等可以在保密情況下舉報任何疑慮(包括財務不當行為、行賄、偽造或欺詐，及挪用或濫用資產)，而不必擔心受到指責。僱員可將疑慮向行政總裁舉報或直接透過其個人電郵向審核委員會主席舉報。

房託管理人視誠實、廉正及公平競爭為順豐房託的核心價值，並須由房託管理人的所有董事及僱員時刻堅守。房託管理人已採納反貪腐政策，並以禮品及招待政策作為補充(統稱為「該等反貪腐政策」)，以嚴禁房託管理人的所有董事及僱員於房託管理人及本集團的業務過程中索取、接受或提供任何賄賂。房託管理人已要求其所有董事及僱員遵守該等反貪腐政策。

合規

企業管治守則

於報告期內，順豐房託及房託管理人一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則的原則，並在適用範圍內遵守各項守則條文。

上市規則第13.51B(1)條項下的披露

於順豐房託的2022年年報的批准日期後，董事的資料變動(根據上市規則第13.51B(1)條須予披露，猶如該規則適用於順豐房託)如下：

- (i) 非執董何捷先生於2023年2月28日獲委任為陽帆控股有限公司的董事，該公司為順豐控股股份的附屬公司及根據證券及期貨條例第XV部的涵義於順豐房託的基金單位中擁有權益的公司。
- (ii) 獨董何立基先生於2023年5月12日退任貿易通電子貿易有限公司(一間於香港聯交所上市的公司)的獨立非執行董事；及於2023年4月1日獲委任為職業訓練局商品貿易及電商訓練委員會的成員。

規管董事買賣基金單位守則

為規管董事的基金單位交易，房託管理人已採納《規管董事買賣基金單位守則》為其本身的守則，而該守則的條款不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的所需標準。《規管董事買賣基金單位守則》亦擴大至適用於房託管理人及該等可能擁有順豐房託未公布內幕消息的房託管理人僱員。

經向所有董事作出特定查詢後，每位董事均已確認彼於報告期內一直遵守《規管董事買賣基金單位守則》所需標準。

其他合規

於報告期內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、上市規則的適用條文、信託契約及合規手冊(在所有重要層面)。

投資者關係及溝通

基金單位持有人溝通政策

房託管理人已採納一項基金單位持有人溝通政策，旨在維持與基金單位持有人的有效溝通，及培養向基金單位持有人披露順豐房託的持續發展的文化。此政策將被定期審閱以確保其有效性。涵蓋順豐房託財務及非財務資料的公告、通函及其他公司通訊均及時發布，以使基金單位持有人及公眾掌握順豐房託的最新發展。

公司溝通政策

為確保恰當的資料披露，房託管理人已採納一項公司溝通政策以為員工就回應外界查詢訂立標準和提供指引。

基金單位持有人及投資者可透過電子郵件或郵寄方式向房託管理人查詢。房託管理人的聯絡詳情載於本報告「公司資料」一節。

ESG措施

房託管理人深明將ESG原則及價值觀融入商業決策過程的重要性，藉此可為基金單位持有人及社會整體創造長久價值，而其將繼續遵從ESG策略的關鍵支柱，即於順豐房託的2022年ESG報告內所述的商業誠信、夥伴參與、發揮員工潛能及綠色運營。

其他披露

有關房地產投資信託基金守則及／或上市規則要求的若干其他披露可參閱本報告第22至23頁的「其他資料」一節。

房地產投資信託基金守則規定順豐房託的關連人士須披露彼等於順豐房託基金單位的權益。此外，根據信託契約，證券及期貨條例第XV部有關權益披露的若干條文被視為適用於房託管理人、董事或行政總裁及於順豐房託基金單位中擁有權益(包括淡倉)的若干人士。

董事的權益

於2023年6月30日，下列董事於順豐房託或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位中擁有已根據證券及期貨條例第XV部條文通知房託管理人及香港聯交所並已記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內的權益：

董事姓名	基金單位數目					佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	持有的總權益	
王衛 ⁽¹⁾	-	-	280,000,000 ⁽²⁾	-	280,000,000	35.00

附註：

於2023年6月30日：

1. 主席及非執董王衛先生被視為透過包括深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司、陽帆控股有限公司及順豐豐泰的一連串公司於280,000,000個基金單位中擁有權益。進一步詳情請參閱下文「主要基金單位持有人的權益」一節。
2. 上文附註1所述的權益均為好倉權益。任何董事或行政總裁概無於順豐房託基金單位中持有淡倉權益。
3. 概約百分比乃根據已發行合共800,000,000個基金單位計算。

主要基金單位持有人的權益

於2023年6月30日，下列每位人士(除董事或行政總裁外)根據房託管理人按信託契約須予存置的登記冊所記錄，於順豐房託基金單位中擁有5%或以上的權益：

基金單位持有人名稱	身份	所持 基金單位數目	好倉／ 淡倉／ 可供借出	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽³⁾
順豐豐泰 ⁽¹⁾	實益擁有人	280,000,000	好倉	35.00
順豐控股股份 ⁽¹⁾	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
深圳明德控股發展有限公司 ⁽¹⁾	受控法團權益	280,000,000	好倉	35.00
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	152,105,000	好倉	19.01

附註：

於2023年6月30日：

- 280,000,000個基金單位乃由陽帆控股有限公司的直接全資附屬公司順豐豐泰直接持有。陽帆控股有限公司為順豐控股有限公司的直接全資附屬公司。順豐控股有限公司為深圳順豐泰森控股(集團)有限公司的直接全資附屬公司，而深圳順豐泰森控股(集團)有限公司本身則為順豐控股股份的直接全資附屬公司。順豐控股股份為一間於深圳證券交易所上市的公司，並由深圳明德控股發展有限公司(一間由主席及非執董王衛先生擁有99.9%權益的公司)持有佔多數的權益。因此，深圳明德控股發展有限公司、順豐控股股份、深圳順豐泰森控股(集團)有限公司、順豐控股有限公司及陽帆控股有限公司均被視為於順豐豐泰所直接持有的同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。王衛先生因擁有深圳明德控股發展有限公司99.9%的權益，亦被視為於同一批280,000,000個基金單位中擁有權益。
- 該等權益乃指：
 - 124,154,000個基金單位乃由China Orient Multi-Strategy Master Fund直接持有。China Orient Multi-Strategy Master Fund由China Orient Multi-Strategy Fund控制100%；而後者本身則由China Orient International Fund Management Limited(「China Orient International」)控制98.3%。China Orient International由中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理」)控制100%。因此，中國東方資產管理、China Orient International及China Orient Multi-Strategy Fund均被視為於China Orient Multi-Strategy Master Fund所直接持有的同一批124,154,000個基金單位中擁有權益；及
 - 27,951,000個基金單位乃由China Orient Enhanced Income Fund直接持有，而China Orient Enhanced Income Fund則由China Orient International控制100%。China Orient International由中國東方資產管理控制100%。因此，中國東方資產管理及China Orient International均被視為於China Orient Enhanced Income Fund所直接持有的同一批27,951,000個基金單位中擁有權益。
- 概約百分比乃根據已發行合共800,000,000個基金單位計算。

房託管理人的權益

於2023年6月30日，房託管理人概無於順豐房託基金單位中持有任何權益。

其他關連人士的權益

經作出合理查詢後及根據房託管理人可獲得的資料，於2023年6月30日，關連人士(順豐房託的主要持有人、董事或行政總裁、房託管理人本身，以及彼等各自的聯繫人除外)於順豐房託基金單位中所持有的權益如下：

基金單位持有人名稱	所持 基金單位數目	佔已發行 基金單位 總數的概約 百分比(%) ⁽²⁾
RREEF America LLC ⁽¹⁾	2,377,000	0.30
DBX Advisors LLC ⁽¹⁾	333,016	0.04

附註：

1. RREEF America LLC及DBX Advisors LLC為受託人的聯繫人。
2. 概約百分比乃根據於2023年6月30日已發行合共800,000,000個基金單位計算。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，董事或行政總裁或任何彼等各自的聯繫人及其他人士概無於順豐房託及／或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的基金單位(或股份，視情況而定)或相關基金單位(或相關股份，視情況而定)或債權證(如有)中擁有須記錄於房託管理人按信託契約須予存置的登記冊內或須根據證券及期貨條例第XV部條文另行通知房託管理人及香港聯交所的任何權益或淡倉。

其他資料

發行新基金單位

於報告期內概無發行新的順豐房託基金單位。

買賣房地產

順豐房託於報告期內概無進行任何房地產買賣。

順豐房託於2023年6月30日所持物業的詳情載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)。

其他投資

於報告期內，順豐房託概無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

僱員

順豐房託是一個外部管理的房地產投資信託基金，故此並無直接聘用任何員工。房託管理人的董事及僱員均以房託管理人本身的資源撥付酬金。

購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於報告期內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

公眾持有基金單位數量

據房託管理人所知及基於公開可得資料，順豐房託已維持足夠的公眾持有基金單位數量，其已發行基金單位中由公眾持有的不少於25%。

審閱中期財務資料

本集團於報告期的簡明綜合中期財務資料已由審核委員會、披露委員會及順豐房託的外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所審閱。外聘核數師的審閱報告載於本報告第30至31頁的「獨立核數師審閱報告」一節。

中期分派及暫停辦理基金單位過戶登記手續

報告期的分派為每基金單位14.64港仙，將於2023年9月25日(星期一)派付予於2023年9月1日(星期五)名列順豐房託基金單位持有人登記名冊的該等基金單位持有人。為確定基金單位持有人可享有此分派的權利，順豐房託將於2023年9月1日(星期五)暫停辦理基金單位過戶登記手續。為確保基金單位持有人合資格享有此分派，所有過戶文件連同相關基金單位證書，須不遲於2023年8月31日(星期四)下午4時30分交回順豐房託的基金單位登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理過戶登記手續。

批准2023年中期報告

本2023年中期報告已於2023年8月17日獲董事會批准刊發。

關連人士交易

根據房地產投資信託基金守則，順豐房託的關連人士包括房託管理人、受託人、董事、主要持有人及彼等各自的聯繫人。本節下文載列於報告期內由順豐房託及／或其附屬公司與關連人士訂立的關連人士交易。

順豐租賃框架協議

作為本集團一般及日常業務的一部分，順豐房託的附屬公司(作為業主)會不時就順豐房託的物業與順豐房託的關連人士(概因彼等與房託管理人或順豐房託主要持有人的關係)(作為租戶)訂立或重續租賃、租約或許可協議(「順豐關連租賃」)。於2021年4月29日(成立日期)，房託管理人(以順豐房託管理人的身份)與深圳順豐泰森控股(集團)有限公司(為順豐房託的主要持有人，故為關連人士)訂立一份租賃框架協議(「順豐租賃框架協議」)，以載列規管順豐關連租賃的條款及條件。每份不時訂立的個別順豐關連租賃的條款及條件須與順豐租賃框架協議所載者一致。順豐租賃框架協議的初始年期自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2026年12月31日屆滿，而屆滿後將自動續期五年(或雙方可協議的任何其他可能短於或長於五年的期限)，惟須遵守房地產投資信託基金守則及上市規則的相關規定。

根據順豐租賃框架協議，每份順豐關連租賃的租金乃參考於相關順豐關連租賃年期開始之日自願租戶就類似發展項目的類似物業會向自願業主支付的當時市場公開租金後釐定。此外，僅就青衣物業的順豐關連租賃，業主可應租戶要求向該租戶提供如穿梭巴士、清潔及保安服務等增值服務(「附加服務」)。儘管該等附加服務為順豐關連租賃的附屬及連帶服務，但房託管理人或業主不會直接提供該等服務，而將會聘請第三方服務供應商或承包商提供該等服務。對於每項附加服務，相關租戶將向本集團償付該等服務的費用，並額外支付該等費用的5%作為行政費(如屬穿梭巴士及保安服務，則為該等費用的2.5%)。

於報告期內訂立的順豐關連租賃的詳情及據此產生的租金收入及其他收入(來自所提供的附加服務)如下：

租戶名稱	關係	交易性質	於報告期所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金及/或 銀行擔保形式 提供的按金 千港元
順豐速運(中國)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供 附加服務	54,281.5	29,038.2
順豐速運(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	青衣物業的物業租賃及提供 附加服務	49,877.7	28,602.8
佛山順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	佛山物業的物業租賃	25,352.0	8,389.6
安徽順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	5,317.8	965.3
安徽順和快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	蕪湖物業的物業租賃	4,422.8	818.1
夏暉物流(香港)有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	提供附加服務	112.1	-

關連人士交易

租戶名稱	關係	交易性質	於報告期所產生的 租金收入及其他收入 (不包括租金按金) 千港元	以現金及／或 銀行擔保形式 提供的按金 千港元
湖南順豐快運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	9,820.8	4,145.3
湖南順豐速運有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	6,844.3	4,110.8
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	長沙物業的物業租賃	1,121.8	388.1
總計			157,150.8	

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 主席及非執董王衛先生的聯繫人

就順豐租賃框架協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告、通函及獨立基金單位持有人批准的規定。於整個報告期內，房託管理人一直遵守證監會豁免的條件。根據順豐租賃框架協議於報告期內所產生的租金收入及其他收入合共為1.572億港元，並未超出截至2023年12月31日止財政年度的租金收入及其他收入年度上限3.937億港元。

中國運營管理協議

順豐房託的附屬公司佛山潤眾已與佛山物業的前運營管理人就向佛山物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**佛山運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於佛山潤眾每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。順豐房託的附屬公司蕪湖豐泰已與蕪湖物業的前運營管理人就向蕪湖物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**蕪湖運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於蕪湖豐泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。順豐房託的附屬公司長沙捷泰已與長沙物業的前運營管理人就向長沙物業提供運營及物業管理服務而訂立一份運營管理協議(「**長沙運營管理協議**」)，據此須每月支付相等於長沙捷泰每月租金收入及物業管理費收入(均含增值稅)的2%的金額作為管理費。

佛山運營管理協議及蕪湖運營管理協議各自的年期均自2021年5月17日(上市日期)開始並將於2023年12月31日屆滿。長沙運營管理協議的年期自2022年3月1日開始並將於2023年12月31日屆滿。

於2022年10月1日，佛山物業、蕪湖物業及長沙物業各自的前運營管理人在中國運營管理協議項下的所有權利和義務更替至運營管理人(分別為「**更替協議(佛山)**」、「**更替協議(蕪湖)**」及「**更替協議(長沙)**」)。除上述的修訂外，中國運營管理協議的所有其他條款(包括有關該等協議的年度上限)維持不變，並具有十足效力及作用。

關連人士交易

於報告期內根據中國運營管理協議(經更替協議修訂)所產生的管理費的詳情如下：

運營管理人名稱	關係	交易性質	於報告期內 所產生的開支 (管理費) 千港元
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	房託管理人的聯繫人 ⁽¹⁾ 主要持有人的聯繫人 ⁽²⁾ 董事的聯繫人 ⁽³⁾	向佛山物業及蕪湖物業提供 運營及物業管理服務	775.9
		向長沙物業提供運營及物業 管理服務	549.9

附註：

- (1) 房託管理人的同系附屬公司
- (2) 順豐房託的主要持有人順豐控股股份的附屬公司
- (3) 主席及非執董王衛先生的聯繫人

就中國運營管理協議而言，房託管理人已申請而證監會已授出豁免，令順豐房託可免於嚴格遵守上市規則第十四A章(經房地產投資信託基金守則第2.26段作出適當修訂)項下有關公告的規定。於整個報告期內，房託管理人已遵守證監會豁免的條件。根據佛山運營管理協議(經更替協議(佛山)修訂)及蕪湖運營管理協議(經更替協議(蕪湖)修訂)於報告期內所產生的管理費合共為80萬港元，並未超出截至2023年12月31日止財政年度的管理費年度上限220萬港元。根據長沙運營管理協議(經更替協議(長沙)修訂)於報告期內所產生的管理費為50萬港元，並未超出截至2023年12月31日止財政年度的管理費年度上限150萬港元。

房地產投資信託基金守則項下的其他披露

根據房地產投資信託基金守則，房託管理人及受託人按組成文件所述向順豐房託提供的服務均不被視為關連人士交易，但有關服務(任何價值不超過100萬港元的服務交易除外)的詳細資料(如條款及報酬)須在將予刊發的下一份中期報告或年報內披露。

根據信託契約，受託人費用為每半年應付一次。於報告期內就受託人提供的服務所產生的受託人費用約為80萬港元。

根據信託契約，房託管理人費用包括每半年應付一次的基本費用、每年應付一次的浮動費用，及(如適用)收購費用及出售變現費用。於報告期內所產生的房託管理人費用約為1,300萬港元。

於報告期內所產生的受託人費用及房託管理人費用的進一步詳情分別載於本報告簡明綜合中期財務資料附註23(b)(vi)以及附註11及23(b)(v)。

獨立核數師審閱報告



羅兵咸永道

簡明綜合中期財務資料的審閱報告
致順豐房託資產管理有限公司董事會
(作為順豐房地產投資信託基金的「管理人」)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第32至68頁的簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)，此中期財務資料包括順豐房地產投資信託基金(以下簡稱「順豐房託」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於2023年6月30日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表、綜合分派表和簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及國際會計準則第34號「中期財務報告」。管理人董事須負責根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程式。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據國際會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2023年8月17日

簡明綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	4	223,620	197,479
物業運營開支	6	(42,930)	(35,864)
物業收入淨額		180,690	161,615
一般及行政開支	7	(17,612)	(16,673)
投資物業公允價值變動		71,102	210,377
其他(虧損)/收益－淨額	8	(443)	192
運營溢利		233,737	355,511
財務收入		4,881	216
財務成本	9	(53,462)	(24,353)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		185,156	331,374
所得稅開支	10	(36,947)	(56,530)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		148,209	274,844
已向基金單位持有人派付之分派			
– 2021年末期分派(已於2022年5月6日派付)		–	(137,915)
– 2022年末期分派(已於2023年4月28日派付)		(112,544)	–
與基金單位持有人交易後之期內溢利		35,665	136,929
每基金單位基本盈利	12	18.53港仙	34.36港仙
每基金單位攤薄盈利	12	18.42港仙	34.36港仙

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	與基金單位 持有人交易前 千港元 (未經審核)	與基金單位 持有人交易 (附註) 千港元 (未經審核)	與基金單位 持有人交易後 千港元 (未經審核)
截至2023年6月30日止六個月			
期內溢利	148,209	(120,730)	27,479
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具			
公允價值變動，扣除稅項	2,427	–	2,427
換算財務報表之匯兌虧損	(29,906)	–	(29,906)
期內全面收益總額	120,730	(120,730)	–
截至2022年6月30日止六個月			
期內溢利	274,844	(276,206)	(1,362)
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目：			
指定為現金流量對沖的衍生工具			
公允價值變動，扣除稅項	27,192	–	27,192
換算財務報表之匯兌虧損	(25,830)	–	(25,830)
期內全面收益總額	276,206	(276,206)	–

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託具有有限年期，將持續至自成立日期起計80年減一日。因此，基金單位包含信託合約責任，須向基金單位持有人支付現金分派並在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例，分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債後產生之所有淨現金款額。根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金因此被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人作出的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動（不包括新發行基金單位）被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合資產負債表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
投資物業	13	7,377,639	7,377,618
物業、廠房及設備		13,706	14,141
土地使用權		574	601
無形資產		179	221
衍生金融工具	14	54,121	51,214
		7,446,219	7,443,795
流動資產			
應收貿易款項	15	2,102	1,689
應收關聯公司款項	23(c)(i)	10,369	6,327
預付款項及其他應收款項		24,889	25,629
受限制現金		56,524	65,912
現金及現金等價物		221,047	274,136
		314,931	373,693
總資產		7,761,150	7,817,488
負債			
流動負債			
借款	16	46,673	48,210
應付貿易款項	18	1,450	1,153
應付關連人士及關聯公司款項	19、23(c)(ii)	78,099	77,378
其他應付款項	20	73,473	126,238
即期稅項負債		2,857	5,072
		202,552	258,051

簡明綜合資產負債表

於2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
借款	16	2,564,882	2,601,904
遞延稅項負債	17	687,985	658,279
遞延政府補貼		37,552	39,261
		3,290,419	3,299,444
流動資產淨額		112,379	115,642
總資產減流動負債		7,558,598	7,559,437
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		3,492,971	3,557,495
基金單位持有人應佔資產淨值		4,268,179	4,259,993
已發行基金單位(千個)		800,000	800,000
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值		5.34港元	5.32港元

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

代表順豐房託資產管理有限公司(作為順豐房地產投資信託基金管理人)董事會

翟迪強
董事

何捷
董事

簡明綜合基金單位持有人 應佔資產淨值變動表

截至2023年6月30日止六個月

	基金單位持有人 應佔資產淨值 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	4,259,993
與基金單位持有人交易前之期內溢利	148,209
已向基金單位持有人派付之分派	(112,544)
換算財務報表之匯兌虧損	(29,906)
現金流量對沖儲備	2,427
於2023年6月30日	4,268,179
於2022年1月1日	4,091,674
與基金單位持有人交易前之期內溢利	274,844
已向基金單位持有人派付之分派	(137,915)
換算財務報表之匯兌虧損	(25,830)
現金流量對沖儲備	27,192
於2022年6月30日	4,229,965

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

綜合分派表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利	148,209	274,844
調整：		
— 投資物業公允價值變動	(71,102)	(210,377)
— 以基金單位形式支付的房託管理人費用	13,010	—
— 財務成本與根據合約責任已付利息之間的差額	(279)	129
— 遞延稅項開支	31,247	52,621
— 折舊及攤銷	1,060	769
— 轉撥至中國法定儲備	(1,103)	(1,371)
— 債務成本攤銷	387	357
— 政府補貼之攤銷	(456)	(340)
— 非現金匯兌虧損	836	1,770
— 應計租金收入與合約租金收入之差額	(4,722)	(9,014)
可供分派收入總額	117,087	109,388
分派佔可供分派收入總額百分比(附註(i))	100%	100%
將向基金單位持有人派付之中期分派(附註(ii))	117,087	109,388
已發行基金單位(千個)	800,000	800,000
每基金單位分派(附註(ii))	14.64港仙	13.67港仙

附註：

- (i) 根據信託契約，可供分派收入為經調整與基金單位持有人交易前之期內溢利，並撇銷於相關年度記載於綜合收益表的調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入的90%之分派，惟首次分派除外。房託管理人已決定就截至2023年6月30日止六個月分派年度可供分派收入(定義見信託契約)的100%。
- (ii) 截至2023年6月30日止六個月，每基金單位中期分派14.64港仙乃根據期內中期分派117,087,000港元及於簡明綜合中期財務資料獲批准之日已發行的800,000,000個基金單位計算，而其後之已發行基金單位數目之任何變動並未被計算在內。該中期分派將於2023年9月25日向基金單位持有人派付。截至2022年6月30日止六個月，每基金單位中期分派13.67港仙乃根據期內中期分派109,388,000港元及於2022年6月30日已發行的800,000,000個基金單位計算。

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金流量		
運營業務產生之現金	120,850	94,046
已收利息	4,929	216
已付所得稅	(7,740)	(4,546)
經營活動所得現金淨額	118,039	89,716
投資活動所得現金流量		
轉撥自受限制現金	47,051	41,810
結算投資物業應付款項	(24,811)	–
添置物業、廠房及設備	(2,723)	(134)
收購附屬公司，扣除已收購現金	–	(247,604)
就收購支付的專業費用	–	(1,456)
投資活動所得／(所用)現金淨額	19,517	(207,384)
融資活動所得現金流量		
已向基金單位持有人派付之分派	(112,544)	(137,915)
已付利息	(53,360)	(23,810)
償還借款	(23,913)	(17,309)
借款所得款項，扣除已付之交易成本	–	261,889
融資活動(所用)／所得現金淨額	(189,817)	82,855
現金及現金等價物減少淨額	(52,261)	(34,813)
期初現金及現金等價物	274,136	397,453
匯率變動對現金及現金等價物之影響	(828)	(2,165)
期末現金及現金等價物	221,047	360,475

第39至68頁的附註為本簡明綜合中期財務資料的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 一般資料

順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃及其基金單位已於2021年5月17日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。順豐房託受順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)於2021年4月29日訂立的信託契約(「**信託契約**」，經任何補充契約修訂)規管。

順豐房託的主要業務為投資控股，而其附屬公司(連同順豐房託統稱為「**本集團**」)主要在香港、中華人民共和國(「**中國**」)佛山、蕪湖及長沙從事物業投資。

房託管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

本簡明綜合中期財務資料以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。

2. 編製基準

本截至2023年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料已根據國際會計準則委員會頒布的國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。此外，簡明綜合中期財務資料包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會頒布的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的相關條文。

簡明綜合中期財務資料應與截至2022年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀，而該等經審核的綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)編製。

簡明綜合中期財務資料已根據歷史成本慣例編製，惟按公允價值計量之投資物業及衍生金融工具則除外。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

3. 會計政策

誠如截至2022年12月31日止年度的年度綜合財務報表所述，所採納之會計政策與該等年度綜合財務報表所採納者一致，惟採納於2023年1月1日生效的經修訂國際財務報告準則除外，有關詳情載列如下：

新訂準則及對準則之修訂及詮釋

下列新訂及經修訂之準則以及詮釋於2023年1月1日或之後開始之財政期間首次強制生效：

國際財務報告準則第17號	保險合約
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策之披露
國際會計準則第8號之修訂	會計估計之定義
國際會計準則第12號之修訂	與一項交易產生之資產及 負債相關之遞延稅項

採納該等新訂及經修訂之準則並無對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

若干新訂會計準則、對會計準則之修訂及詮釋已頒布但尚未生效，且尚未被本集團提早採納：

		於以下日期或 之後開始之 會計期間生效
國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
國際會計準則第1號之修訂	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

本集團已評估採納該等新訂準則及對準則之修訂的影響。根據初步評估，預計該等準則及對準則之修訂將不會對本集團的業績及財務狀況造成重大影響。

4. 收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
租金收入	185,672	164,696
管理服務收入	25,803	19,794
其他(附註)	12,145	12,989
	223,620	197,479

附註：

其他主要指補充服務之收益，乃按時點確認。

5. 分部資料

運營分部乃根據有關本集團組成部分的內部報告確定，該等內部報告由主要運營決策者(其已被確定為房託管理人)定期審查，以便向各分部分配資源並評估其表現。

本集團持有一間香港物業公司及三間中國內地物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及相關管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務的兩個須予報告分部，即香港及中國內地。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

房託管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估運營分部的表現。

	香港 千港元 (未經審核)	中國內地 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
截至2023年6月30日止六個月			
分部收益	161,318	62,302	223,620
物業收入淨額	132,825	47,865	180,690
投資物業公允價值變動	46,000	25,102	71,102
一般及行政開支			(17,612)
其他虧損－淨額			(443)
財務收入			4,881
財務成本			(53,462)
所得稅開支			(36,947)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			148,209
截至2022年6月30日止六個月			
分部收益	156,870	40,609	197,479
物業收入淨額	130,192	31,423	161,615
投資物業公允價值變動	199,000	11,377	210,377
一般及行政開支			(16,673)
其他收益－淨額			192
財務收入			216
財務成本			(24,353)
所得稅開支			(56,530)
與基金單位持有人交易前之期內溢利			274,844

截至2023年6月30日止六個月，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約582,000港元及478,000港元(2022年6月30日：分別為280,000港元及489,000港元)。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

5. 分部資料(續)

分部資產及分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按財務報表中的相同方式計量。分部總資產及分部總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按資產及負債實際所在位置分配：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
香港	6,010,744	5,963,468
中國內地	1,497,057	1,568,358
所有其他分部	253,349	285,662
	7,761,150	7,817,488
分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		
香港	712,511	693,886
中國內地	601,772	687,470
所有其他分部	2,178,688	2,176,139
	3,492,971	3,557,495

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

6. 物業運營開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
物業管理費	21,345	19,364
—樓宇管理費(附註(i))	14,594	11,838
—補充服務相關開支	6,751	7,526
差餉及地租	4,462	4,220
維修及保養	4,168	3,038
水電費	3,300	2,704
其他稅項(附註(ii))	8,114	5,346
其他	1,541	1,192
	42,930	35,864

附註：

- (i) 截至2023年6月30日止六個月，樓宇管理費包括運營管理人(均為順豐控股股份有限公司的附屬公司)收取的運營管理人費用約1,326,000港元(2022年6月30日：819,000港元)。
- (ii) 其他稅項主要包括中國內地的物業稅、土地使用稅及印花稅。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

7. 一般及行政開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
核數師酬金		
— 審核及與審核相關的鑒證服務	1,405	1,532
— 其他服務	111	120
房託管理人費用	13,010	12,898
受託人費用	776	783
總估值師費用	109	109
法律及專業費用	1,970	882
銀行手續費	32	38
其他	199	311
	17,612	16,673

8. 其他虧損／(收益)－淨額

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
匯兌虧損	936	2,733
政府補貼之攤銷	(456)	(340)
外匯遠期合約的結算	—	(1,968)
其他	(37)	(617)
	443	(192)

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

9. 財務成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
銀行借款之利息開支	53,075	23,996
債務成本攤銷	387	357
	53,462	24,353

10. 所得稅開支

所得稅開支根據管理層對適用於整個財政年度的所得稅稅率的最佳估計確認。

於截至2023年6月30日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率(2022年6月30日：16.5%)計算。本集團在中國內地的附屬公司已按期內估計應課稅溢利25%的標準稅率(2022年6月30日：25%)計提撥備企業所得稅(「企業所得稅」)。中國內地附屬公司的未分派溢利按10%(2022年6月30日：10%)的稅率計提預扣稅撥備。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國內地企業所得稅	5,559	3,875
— 預扣稅	141	34
遞延所得稅	31,247	52,621
	36,947	56,530

11. 房託管理人費用

根據信託契約，房託管理人有權收取作為順豐房託的管理人所提供的服務的管理費，有關費用乃按每年收取基本費用可供分派收入的10%作為報酬（「基本費用」）計算。基本費用可供分派收入為計入期內應付基本費用前計算的可供分派予基金單位持有人的收入總額的金額。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
管理人費用		
以基金單位形式	13,010	–
以現金形式	–	16,063
	13,010	16,063

附註：

房託管理人可按其絕對酌情權選擇以現金形式或全部或部份以基金單位形式收取房託管理人費用。如不作出選擇，則應沿用房託管理人於過往最近期的曆年所作出的有效選擇（如有）。根據日期為2023年1月10日的公告，房託管理人就截至2023年12月31日止年度的房託管理人費用選擇全部以順豐房託發行的新基金單位形式支付。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

12. 每基金單位盈利

(i) 基本

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	148,209	274,844
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000	800,000
每基金單位基本盈利(港仙)	18.53	34.36

(ii) 攤薄

以與基金單位持有人交易前之期內溢利為基準之每基金單位攤薄盈利乃透過調整已發行的基金單位加權平均數(假設所有具潛在攤薄影響的基金單位均獲發行)計算。順豐房託於期內的管理人費用將以基金單位形式支付，該等基金單位均具潛在攤薄影響。經將以基金單位形式支付的管理人費用調整的基金單位數目乃根據順豐房託的基金單位於緊接2023年6月30日前的五個交易日在聯交所的平均收市價計算(僅為說明之用)。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	148,209	274,844
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000	800,000
將以基金單位形式支付的管理人費用調整(千個)	4,646	–
每基金單位攤薄盈利的基金單位加權平均數(千個)	804,646	800,000
每基金單位攤薄盈利(港仙)	18.42	34.36

13. 投資物業

	千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	7,377,618
成本調整(附註)	(24,652)
投資物業公允價值變動	71,102
貨幣換算差額	(46,429)
於2023年6月30日	7,377,639
	千港元 (經審核)
於2022年1月1日	6,541,755
收購附屬公司	643,841
成本調整	(1,766)
投資物業公允價值變動	301,231
貨幣換算差額	(107,443)
於2022年12月31日	7,377,618

附註：

款項包括長沙物業於截至2023年6月30日止六個月結算時所產生的建築成本調整。

(i) 估值過程

本集團投資物業使用公允價值模式計量。

投資物業由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「總估值師」)(為獨立專業合資格估值行及順豐房託的總估值師)按2023年6月30日及2022年12月31日的市場價值作為基礎進行重估。

(ii) 估值技術

投資物業由總估值師使用收益資本化法作為其主要方法並交互參考直接比較方法評估(如適用)。

收益資本化法基於現有租約所獲取的物業租金收入淨額，並適當考慮到現有租約到期後物業的復歸收入潛力，再將該租金收入淨額按合適資本化率資本化以釐定公允價值。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

13. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

估值技術連同其重大不可觀察輸入數據概述如下。

本集團持有的投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
亞洲物流中心－順豐大廈 香港新界青衣青衣航運路 36號(青衣市地段第180號)	第3級	2023年6月30日： 5,990,000,000 (2022年12月31日： 5,944,000,000)	收益資本化法並交互 參考直接比較法 主要輸入數據為：		
			(1)年期收益率	於2023年6月30日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為3.75%(2022年12月31日：3.75%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2)復歸回報率	於2023年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為4.25%(2022年12月31日：4.25%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3)月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2023年6月30日，其金額為每平方英尺每月13.50港元(2022年12月31日：每平方英尺每月13.38港元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

13. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

本集團持有的投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
長沙豐泰產業園 中國湖南省長沙市黃興鎮 合心路102號	第3級	2023年6月30日： 604,708,000 (人民幣559,500,000元) 2022年12月31日： 624,827,000 (人民幣559,400,000元)	收益資本化法並交互 參考直接比較方法 主要輸入數據為： (1)年期收益率 (2)復歸回報率 (3)月度市場租金	於2023年6月30日的年期收益率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場 平均租金產生的回報率並經調整以反 映標的物業狀況)為4.75%(2022年12 月31日：4.75%)。 於2023年6月30日的復歸回報率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場 平均租金產生的回報率並經調整以反 映與未來租金有關的風險)為5.25% (2022年12月31日：5.25%)。 市場租金乃根據在公平交易中自願租 賃人與自願承租人之間按照適當租賃 條款於估值日就該不動產權益的估計 應出租金額釐定，經過適當的營銷， 且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之 情況下行事，於2023年6月30日，其 金額為每平方米每月人民幣29.83元 (2022年12月31日：每平方米每月人 民幣29.88元)。	年期收益率越高， 公允價值越低。 復歸回報率越高， 公允價值越低。 月度市場租金越高， 公允價值越高。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

13. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

本集團持有的投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
佛山桂城豐泰產業園 中國廣東省佛山市南海區 官里路北側及桂和路西側	第3級	2023年6月30日： 538,671,000 (人民幣498,400,000元) 2022年12月31日： 556,358,000 (人民幣498,100,000元)	收益資本化法並交互參考 直接比較方法	主要輸入數據為：	
			(1)年期收益率	於2023年6月30日的年期收益率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映標的物業狀況)為4.75%(2022年12月31日：4.75%)。	年期收益率越高，公允價值越低。
			(2)復歸回報率	於2023年6月30日的復歸回報率(經計及可比較物業的市場平均售價及市場平均租金產生的回報率並經調整以反映與未來租金有關的風險)為5.25%(2022年12月31日：5.25%)。	復歸回報率越高，公允價值越低。
			(3)月度市場租金	市場租金乃根據在公平交易中自願租賃人與自願承租人之間按照適當租賃條款於估值日就該不動產權益的估計應出租金額釐定，經過適當的營銷，且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下行事，於2023年6月30日，其金額為每平方米每月人民幣43.14元(2022年12月31日：每平方米每月人民幣42.50元)。	月度市場租金越高，公允價值越高。

13. 投資物業(續)

(ii) 估值技術(續)

本集團持有的投資物業	公允價值等級	估值 港元	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
蕪湖豐泰產業園 中國安徽省蕪湖市鳩江區 龍騰路61號	第3級	2023年6月30日： 244,260,000 (人民幣226,000,000元) 2022年12月31日： 252,433,000 (人民幣226,000,000元)	收益資本化法並交互參考 直接比較方法 主要輸入數據為： (1)年期收益率 (2)復歸回報率 (3)月度市場租金	於2023年6月30日的年期收益率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場 平均租金產生的回報率並經調整以反 映標的物業狀況)為5.00%(2022年12 月31日：5.00%)。 於2023年6月30日的復歸回報率(經計 及可比較物業的市場平均售價及市場 平均租金產生的回報率並經調整以反 映與未來租金有關的風險)為5.50% (2022年12月31日：5.50%)。 市場租金乃根據在公平交易中自願租 賃人與自願承租人之間按照適當租賃 條款於估值日就該不動產權益的估計 應出租金額釐定，經過適當的營銷， 且雙方均在知情、審慎及不受脅迫之 情況下行事，於2023年6月30日，其 金額為每平方米每月人民幣24.79元 (2022年12月31日：每平方米每月人 民幣24.67元)。	年期收益率越高， 公允價值越低。 復歸回報率越高， 公允價值越低。 月度市場租金越高， 公允價值越高。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

13. 投資物業(續)

(iii) 投資物業的限制

順豐房託於2022年6月24日收購長沙物業。除非基金單位持有人根據信託契約以通過特別決議案的方式批准建議出售，否則順豐房託在收購物業起至少兩年內被禁止出售相關物業。

順豐房託出售蕪湖物業須獲得蕪湖城鄉規劃局的批准，儘管出售蕪湖物業的物業持有公司(「蕪湖公司(中國)」)的股權毋須獲得有關批准。這並不限制蕪湖公司(中國)股權的自由轉讓。

(iv) 本集團借款的抵押

於2023年6月30日，本集團若干位於中國內地及香港的投資物業，其價值分別約1,143,379,000港元(於2022年12月31日：1,181,185,000港元)及5,990,000,000港元(於2022年12月31日：5,944,000,000港元)已予抵押以獲得本集團金額為2,611,555,000港元(於2022年12月31日：2,650,114,000港元)的貸款融資。

14. 衍生金融工具

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
衍生工具資產		
被指定為現金流量對沖 — 利率掉期合約	54,121	51,214

14. 衍生金融工具(續)

利率掉期合約

衍生工具初始按訂立衍生工具合約當日的公允價值確認，其後按其公允價值重新計算。並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值使用估值技術釐定。該等估值技術充分利用可得的可觀察市場數據，從而盡量減少依賴對實體的特定估計。倘計算有關工具公允價值所需的所有重大輸入數據均可從觀察所得，則該工具納入公允價值層級的第2級。

利率掉期合約的公允價值乃經考慮市場可觀察之收益率曲線後，參考估計未來現金流量現值計算得出。利率掉期合約納入公允價值層級的第2級。於截至2023年6月30日止六個月，公允價值層級的三個級別之間概無轉撥。

本集團訂立的利率掉期與被對沖項目具有相似的關鍵條款，例如參考利率、付款日期及到期日。本集團並無100%對沖其貸款，因此被對沖項目乃確定為未償還貸款中不超過掉期名義金額的比例。由於期內所有關鍵條款匹配，故存在經濟關係。因此，利率掉期被指定為貸款的現金流量對沖。

	2023年 6月30日 (未經審核) 千港元	2022年 12月31日 (經審核) 千港元
賬面值	54,121	51,214
名義金額	900,000	900,000
到期日	2026年2月	2026年2月
對沖比率	1:1	1:1

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

14. 衍生金融工具(續)

對沖儲備

本集團有關利率掉期的對沖儲備的變動如下：

	利率掉期 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	42,764
期內於其他全面收益(「其他全面收益」)確認的對沖工具的公允價值變動	10,991
自其他全面收益重新分類至損益－計入財務成本	(8,084)
遞延稅項	(480)
於2023年6月30日	45,191

	千港元 (經審核)
於2022年1月1日	—
期內於其他全面收益確認的對沖工具的公允價值變動	49,774
自其他全面收益重新分類至損益－計入財務成本	1,440
遞延稅項	(8,450)
於2022年12月31日	42,764

15. 應收貿易款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收貿易款項		
— 第三方	2,102	1,689
— 關聯公司(附註)	10,369	6,327
	12,471	8,016

附註：關聯公司的應收貿易款項於簡明綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

15. 應收貿易款項(續)

租賃投資物業(包括倉庫、分撥中心及寫字樓)的租金收入通常由租戶於出具發票後30天內結算。

於2023年6月30日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已被抵押，以使本集團獲得銀行借款。

應收貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	12,471	8,016

應收貿易款項及應收關聯公司款項的賬面值與其公允價值相若。

16. 借款

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
有抵押銀行借款本金金額	2,613,777	2,652,721
交易成本資本化	(2,222)	(2,607)
	2,611,555	2,650,114
減：在流動負債下列示的一年內到期借款	(46,673)	(48,210)
	2,564,882	2,601,904

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

16. 借款(續)

於2023年6月30日，按未償還本金金額計算的銀行借款之加權平均實際利率為年利率4.65%（於2022年12月31日：年利率4.43%）。

有關截至2023年及2022年6月30日止六個月借款的財務成本，請參閱附註9。

於2023年6月30日，本集團的投資物業價值約7,133,378,000港元（2022年12月31日：7,125,185,000港元）（附註13）、大部分應收貿易款項、借款期內租賃投資物業產生的租金收入、受限制銀行結餘約56,524,000港元（2022年12月31日：65,912,000港元）、本集團某間附屬公司的股權及本集團一間附屬公司的若干資產已予抵押，以為本集團銀行借款提供擔保。

由於利率波動對借款的公允價值計量並無重大影響，故借款的賬面值與彼等的公允價值相若。

17. 遞延稅項負債

當有法定可執行權力時，且遞延所得稅與同一稅務機關相關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。於2023年6月30日及2022年12月31日，綜合資產負債表中呈列遞延稅項資產及負債經適當抵銷後如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
遞延稅項資產	(53,510)	(60,065)
遞延稅項負債	741,495	718,344
遞延稅項負債淨額	687,985	658,279

預計大部分遞延稅項負債淨額將於報告期後十二個月後收回。

17. 遞延稅項負債(續)

(a) 遞延稅項資產

期內之遞延稅項資產變動如下：

	政府補貼 千港元 (未經審核)	未動用 稅項虧損 千港元 (未經審核)	其他 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	8,605	51,460	–	60,065
於綜合收益表中(扣除)／計入	1	(6,126)	–	(6,125)
貨幣換算差額	(430)	–	–	(430)
於2023年6月30日	8,176	45,334	–	53,510

	政府補貼 千港元 (經審核)	未動用 稅項虧損 千港元 (經審核)	其他 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
於2022年1月1日	7,571	76,484	305	84,360
於綜合收益表中(扣除)／計入	1,829	(25,024)	(289)	(23,484)
貨幣換算差額	(795)	–	(16)	(811)
於2022年12月31日	8,605	51,460	–	60,065

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

17. 遞延稅項負債(續)

(b) 遞延稅項負債

期內之遞延稅項負債變動如下：

	有關投資 物業稅務 賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元 (未經審核)	預扣稅 千港元 (未經審核)	被指定為 現金流量 對沖之衍生 工具之 公允價值 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
於2023年1月1日	703,905	5,989	8,450	718,344
於簡明綜合收益表中扣除	23,547	1,716	–	25,263
於收取利息收入後解除	–	(141)	–	(141)
於其他全面收益中扣除	–	–	480	480
貨幣換算差額	(2,451)	–	–	(2,451)
於2023年6月30日	725,001	7,564	8,930	741,495

	有關投資 物業稅務 賬面值與 會計賬面值 之間的差異 千港元 (經審核)	預扣稅 千港元 (經審核)	被指定為 現金流量 對沖之衍生 工具之 公允價值 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
於2022年1月1日	642,465	2,990	–	645,455
於簡明綜合收益表中扣除	67,131	2,999	–	70,130
於其他全面收益中扣除	–	–	8,450	8,450
貨幣換算差額	(5,691)	–	–	(5,691)
於2022年12月31日	703,905	5,989	8,450	718,344

18. 應付貿易款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應付貿易款項	1,450	1,153

應付貿易款項的賬面值與其公允價值相若。應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
30天內	1,450	1,153

19. 應付關連人士及關聯公司款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
已收租戶按金	57,744	57,736
房託管理人費用及受託人費用撥備	13,871	14,070
預收管理服務收入	3,738	3,250
預收租金	822	968
工程應付款項	-	156
其他	1,924	1,198
	78,099	77,378

應付關連人士及關聯公司款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

20. 其他應付款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
工程應付款項	15,270	66,954
已收租戶按金	34,096	33,903
應計物業管理費	13,023	14,835
應付法律及專業費用	2,660	1,982
預收租金	2,469	3,370
應付其他稅項	1,829	1,792
預收管理服務收入	943	681
應付利息	532	1,023
其他	2,651	1,698
	73,473	126,238

其他應付款項的賬面值與彼等的公允價值相若。

21. 資本承擔

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無未償還的資本承擔。

22. 或然負債

於2023年6月30日及2022年12月31日，本集團並無或然負債。

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘

(a) 與關連人士／關聯公司之關係性質

下文所載表格概述關連人士及關聯公司(定義見房地產投資信託基金守則／國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)的名稱，及彼等與本集團的關係性質：

關連人士／關聯公司	與本集團的關係
順豐房託資產管理有限公司	(i)、(ii)、(iv)及(v)
德意志信託(香港)有限公司	(i)
順豐速運(中國)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐速運(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
安徽順和快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
夏暉物流(香港)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
豐修科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐速運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
湖南順豐快運有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市順豐同城物流有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
順豐數據服務(武漢)有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
合肥市捷泰企業管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)

附註：

- (i) 該等公司被視為關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (ii) 該等公司被視為關聯公司(定義見國際會計準則第24號(經修訂)「關聯方披露」)。
- (iii) 該等公司為房託管理人的同系附屬公司，故為房託管理人的聯繫人。

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(a) 與關連人士／關聯公司之關係性質(續)

附註：(續)

- (iv) 該等公司為順豐房託的主要持有人順豐控股股份有限公司的附屬公司，故為順豐房託的主要持有人的聯繫人。
- (v) 該等公司為王衛先生(主席及非執行董事)的聯繫人。
- (vi) 「聯繫人」具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義。

(b) 與關連人士／關聯公司之交易

除簡明綜合中期財務資料中其他地方所披露外，以下交易為與關連人士／關聯公司在日常業務過程中按正常商業條款進行。條款乃經雙方相互協定：

(i) 租金收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	44,076	44,076
順豐速運(香港)有限公司	42,608	42,607
佛山順豐速運有限公司	24,728	26,463
湖南順豐快運有限公司	7,859	451
湖南順豐速運有限公司	5,627	163
安徽順豐速運有限公司	5,062	5,389
安徽順和快運有限公司	4,068	4,346
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	803	—
深圳市順豐同城物流有限公司	—	2
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	—	33
	134,831	123,530

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(ii) 管理服務收入

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	6,474	6,286
順豐速運(香港)有限公司	6,253	6,071
湖南順豐快運有限公司	2,315	123
湖南順豐速運有限公司	1,652	60
佛山順豐速運有限公司	1,304	1,343
安徽順和快運有限公司	450	456
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	343	–
安徽順豐速運有限公司	334	328
深圳市順豐同城物流有限公司	–	1
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	–	14
	19,125	14,682

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(iii) 其他收益

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
順豐速運(中國)有限公司	5,937	6,851
順豐速運(香港)有限公司	3,176	2,998
佛山順豐速運有限公司	209	246
夏暉物流(香港)有限公司	112	96
安徽順豐速運有限公司	7	117
安徽順和快運有限公司	1	33
豐修科技有限公司	-	190
	9,442	10,531

(iv) 運營管理人費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
深圳市豐泰產業園管理服務有限公司	1,326	-
佛山市豐預泰產業園運營管理有限公司	-	569
合肥市捷泰企業管理有限公司	-	227
長沙市宏捷產業園運營管理有限公司	-	23
	1,326	819

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(b) 與關連人士／關聯公司之交易(續)

(v) 房託管理人費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
順豐房託資產管理有限公司	13,010	16,063

(vi) 受託人費用

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
德意志信託(香港)有限公司	776	883

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘

(i) 應收關聯公司款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
順豐速運(中國)有限公司	3,143	1,912
順豐速運(香港)有限公司	1,295	618
佛山順豐速運有限公司	3,709	2,856
湖南順豐快運有限公司	959	6
安徽順豐速運有限公司	673	432
安徽順和快運有限公司	496	323
順豐房託資產管理有限公司	55	55
夏暉物流(香港)有限公司	39	42
豐修科技有限公司	—	83
	10,369	6,327

簡明綜合中期財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

23. 關連人士交易及重大關聯方交易及結餘(續)

(c) 與關連人士／關聯公司之結餘(續)

(ii) 應付關連人士及關聯公司款項

	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
順豐速運(香港)有限公司	30,264	29,858
順豐速運(中國)有限公司	30,730	30,338
順豐房託資產管理有限公司	14,178	14,378
湖南順豐速運有限公司	1,168	480
德意志信託(香港)有限公司	861	861
湖南順豐快運有限公司	289	876
佛山順豐速運有限公司	246	-
浙江雙捷供應鏈科技有限公司	141	355
安徽順和快運有限公司	110	27
安徽順豐速運有限公司	90	19
深圳市順豐同城物流有限公司	18	19
順豐數據服務(武漢)有限公司	4	11
深圳市豐泰工程項目管理有限公司	-	156
	78,099	77,378

24. 批准簡明綜合中期財務資料

簡明綜合中期財務資料於2023年8月17日獲房託管理人董事會批准。

績效表

	6月30日		
	2023年	2022年	2021年
基金單位持有人應佔資產淨值	42.682億港元	42.300億港元	39.223億港元
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	5.34港元	5.29港元	4.90港元
	截至2023年 6月30日 止六個月	截至2022年 6月30日 止六個月	於2021年 5月17日 (上市日期)起至 2021年 6月30日止期間
基金單位最高交易價格	3.21港元	3.69港元	4.74港元
基金單位交易價格與基金單位持有人 每基金單位應佔資產淨值比較之最高溢價 (附註(i))	不適用	不適用	不適用
基金單位最低交易價格	2.75港元	2.80港元	4.12港元
基金單位交易價格與基金單位持有人 每基金單位應佔資產淨值比較之最高折讓	48.5%	47.1%	15.9%
每基金單位淨收益率(附註(ii))	5.27%	3.96%	0.76%
每基金單位年化淨收益率	10.62%	7.99%	6.18%

附註：

- (i) 基金單位最高交易價格低於基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值。因此，未錄得基金單位交易價格與基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值之最高溢價。
- (ii) 每基金單位淨收益率根據截至2023年6月30日止六個月每基金單位分派14.64港仙(2022年：13.67港仙)除以於2023年6月30日的每基金單位收市價2.78港元(2022年：3.45港元)計算。

財務概要

	截至2023年 6月30日 止六個月 千港元	截至2022年 6月30日 止六個月 千港元	於2021年 4月29日 (成立日期)起至 2021年 6月30日止期間 千港元
業績			
收益	223,620	197,479	50,700
物業收入淨額	180,690	161,615	42,211
與基金單位持有人交易前之期內溢利	148,209	274,844	15,805
每基金單位基本盈利	18.53港仙	34.36港仙	1.98港仙
每基金單位分派	14.64港仙	13.67港仙	3.34港仙
	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元
總資產	7,761,150	7,817,488	7,009,560
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	3,492,971	3,557,495	2,917,886
基金單位持有人應佔資產淨值	4,268,179	4,259,993	4,091,674
基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值	5.34港元	5.32港元	5.11港元

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

附加服務	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
聯繫人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
審核委員會	指	由董事會成立的審核委員會
董事會	指	房託管理人的董事會
董事委員會	指	由董事會成立的委員會，即投資委員會、審核委員會、提名及薪酬委員會以及披露委員會
主席或董事會主席	指	董事會的主席
長沙捷泰	指	長沙捷泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司
長沙運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
長沙物業	指	順豐房託於中國內地長沙擁有的物業，其確切位置載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
長沙人民幣貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
行政總裁	指	房託管理人的行政總裁
中國東方資產管理	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義
China Orient International	指	具有本報告「權益披露」一節內所賦予該詞彙的涵義

詞彙

合規手冊	指	房託管理人就順豐房託的管理及運營所採納的合規手冊
關連人士	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
控權單位持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
成立日期	指	2021年4月29日，即由信託契約組成順豐房託的日期
董事	指	房託管理人的董事
披露委員會	指	由董事會成立的披露委員會
ESG	指	環境、社會及管治
執行董事或執董	指	房託管理人的執行董事
佛山及蕪湖人民幣貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
佛山物業	指	順豐房託於中國內地佛山擁有的物業，其確切位置載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
佛山潤眾	指	佛山市潤眾工業投資有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司
可出租面積	指	可出租面積
本集團	指	順豐房託及其附屬公司
港元	指	香港法定貨幣港元

港元貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
港元循環貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
港元定期貸款	指	具有本報告「管理層討論及分析」一節內所賦予該詞彙的涵義
香港	指	中國香港特別行政區
香港聯交所	指	香港聯合交易所有限公司
獨立非執行董事或獨董	指	房託管理人的獨立非執行董事
投資委員會	指	由董事會成立的投資委員會
利率掉期合約	指	利率掉期合約
上市日期	指	2021年5月17日，即順豐房託的基金單位於香港聯交所主板上市日期
上市規則	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
中國內地	指	僅就本報告而言，中國(但不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
提名及薪酬委員會	指	由董事會成立的提名及薪酬委員會
非執行董事或非執董	指	房託管理人的非執行董事
更替協議	指	更替協議(佛山)、更替協議(蕪湖)及更替協議(長沙)的統稱

詞彙

更替協議(長沙)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
更替協議(佛山)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
更替協議(蕪湖)	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
運營管理人	指	深圳市豐泰產業園管理服務有限公司，一間於中國成立的公司及順豐控股股份的間接全資附屬公司
中國	指	中華人民共和國
中國運營管理協議	指	佛山運營管理協議、蕪湖運營管理協議及長沙運營管理協議的統稱
房地產投資信託基金	指	房地產投資信託基金
房地產投資信託基金守則	指	由證監會頒布的房地產投資信託基金守則
房託管理人	指	順豐房託資產管理有限公司，作為順豐房託的管理人
報告期	指	2023年1月1日起至2023年6月30日止期間
人民幣	指	中國法定貨幣人民幣
順豐關連租賃	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
順豐豐泰	指	順豐豐泰產業園控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司及持有順豐房託35%已發行基金單位的主要持有人
順豐租賃框架協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義

順豐房託	指	順豐房地產投資信託基金，根據證券及期貨條例第104條獲認可的集體投資計劃及由信託契約所組成
證監會	指	香港證券及期貨事務監察委員會
順豐控股股份	指	順豐控股股份有限公司，一間於中國成立及其股份於深圳證券交易所上市的公司及順豐房託的控權單位持有人
順豐集團	指	順豐控股股份及其附屬公司
證券及期貨條例	指	香港法例第571章證券及期貨條例
平方米	指	平方米
主要持有人	指	具有房地產投資信託基金守則所賦予該詞彙的涵義
信託契約	指	由受託人與房託管理人於2021年4月29日為組成順豐房託而訂立的信託契約
受託人	指	德意志信託(香港)有限公司，作為順豐房託的受託人
青衣物業	指	順豐房託於香港青衣擁有的物業，其確切位置載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
基金單位	指	除另有指明者外，為順豐房託的基金單位
基金單位持有人	指	順豐房託基金單位的持有人
增值稅	指	增值稅
蕪湖豐泰	指	蕪湖市豐泰電商產業園管理有限公司，一間於中國成立的公司及順豐房託的間接全資附屬公司



詞彙

蕪湖運營管理協議	指	具有本報告「關連人士交易」一節內所賦予該詞彙的涵義
蕪湖物業	指	順豐房託於中國內地蕪湖擁有的物業，其確切位置載於本報告簡明綜合中期財務資料附註13(ii)
%	指	百分比

房託管理人的董事會

主席及非執行董事

王衛先生(於2023年8月18日辭任)
何捷先生(於2023年8月18日獲委任為主席)

執行董事及行政總裁

翟迪強先生

非執行董事

黃美智女士
甘玲女士
李菊花女士(於2023年8月18日獲委任)

獨立非執行董事

陳懷林先生
何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)
陳明德先生
郭淳浩先生
饒群林先生

房託管理人的負責人員

翟迪強先生
康錦傑先生
楊德謙先生

房託管理人的公司秘書

程慧芳女士

受託人

德意志信託(香港)有限公司

總估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

房託管理人的註冊辦事處

香港
銅鑼灣
禮頓道111號
利園六期20樓2002室

基金單位登記及過戶辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

投資者查詢

電話：(852) 3690 8134
傳真：(852) 3690 8132
電郵：irsfreit@sf-express.com

網址

www.sf-reit.com

基金單位的上市地位

香港聯交所(股份代號：2191)

